



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
CONSILIUL LOCAL
Cod fiscal 4541068



Strada Cuza Vodă, nr. 67, orașul Târgu Frumos, județul Iași, cod postal 705300
Tel.: 0232 - 710906; Fax: 0232 - 710330; www.primariatgfrumos.ro,
secretariat@primariatgfrumos.ro

HOTĂRÂRE NR. 14 din 29.01.2026

privind însușirea raportului de evaluare, stabilirea prețului și a condițiilor de vânzare și aprobarea vânzării terenului în suprafață de 384,00 mp teren, situat în strada Teilor, nr. 4, Oraș Târgu Frumos, județul Iași, înscris în Cartea Funciară nr. 63268

Consiliul Local Orașul Târgu Frumos, județul Iași, întrunit în ședința ordinară din data de 29.01.2026, la care sunt prezenți un număr de 15 consilieri locali din 15 în funcție;

AVÂND ÎN VEDERE :

-Proiectul de hotărâre nr. 59/PH din 15.01.2026, privind însușirea raportului de evaluare, stabilirea prețului și a condițiilor de vânzare și aprobarea vânzării terenului în suprafață de 384,00 mp teren, situat în strada Teilor, nr. 4, Oraș Târgu Frumos, județul Iași, înscris în Cartea Funciară nr. 63268;

-Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 60/PH din 15.01.2026, întocmit de către primarul orașului Târgu Frumos, județul Iași, în calitate de inițiator;

-Raportul de specialitate înregistrat cu nr. 62/PH din 15.01.2026, întocmit de către compartimentul de resort ;

-Avizele consultative al Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Orașul Târgu Frumos, respectiv, nr.26 din 29.01.2026- Comisia de amenajare a teritoriului, urbanism, protecție mediu, turism și agricultură, nr.27 din 29.01.2026-Comisia economică, financiară și de disciplină și nr. 28 din 29.01.2026- Comisia juridică, învățământ, sănătate, familie, muncă și protecție socială, cultură, culte, tineret și sport;

- Hotărârea Consiliului Local al orașului Târgu Frumos nr. 184/29.10.2025, privind aprobarea vânzării cu drept de preemțiune și întocmirea raportului de evaluare în vederea vânzării, pentru terenul în suprafață de 384,00 mp teren, situat în strada Teilor, nr. 4, Oraș Târgu Frumos, județul Iași, înscris în Cartea Funciară nr. 63268

- Solicitarea înregistrată la secretariatul oraș Târgu Frumos cu nr. 38856/26.05.2025;

-Extras de carte funciara pentru informare , C.F. nr. 63268 Târgu Frumos;

- Adeverinta registrul agricol nr. 37943/13.05.2025;

-Certificat de atestare fiscală nr. 37925/13.05.2025;

-Plan de amplasament și delimitare a imobilului înscris în cartea Funciară nr. 63268 Târgu Frumos;

-Expertiza tehnică nr. 173/2023, efectuată de expert ethnic ing. Rotărescu Ioan pentru inobilul locuință edificat fără autorizație de construcție, proprietatea lui Olaru Dănuț;

-Certificat de atestare a edificării/extinderii construcției realizate fără autorizație de construire, înregistrat cu nr. 50372/06.10.2023,

ÎN CONFORMITATE ȘI CU RESPECTAREA URMĂTOARELOR ACTE NORMATIVE:

-Art 37, alin. (6) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
-Art. 129, alin. 2, lit. c), alin. (6) lit. b), art. 364 alin. (1) din Ordonanței de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;

- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
-Legea nr. 273/2006 privind Finantele publice locale cu modificările și completările ulterioare;

-Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ;
-Legea nr. 24/2000, privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-Legea nr. 544 din 12 octombrie 2001 privind liberul acces la informațiile de interes public;
-Art. 7, pct 13 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

În temeiul art. 139, alin. 1 și art. 196, alin.1, lit. a), din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

**CONSILIUL LOCAL ORAȘUL TÂRGU FRUMOS, JUDEȚUL IAȘI
ADOPTĂ PREZENTA HOTĂRÂRE:**

Art. 1 – (1) Se însușește Raportul de evaluare înregistrat sub nr. 52068/05.12.2025 întocmit de expert evaluator membru corporativ ANEVAR nr. 19310- Macovei Otilia, conform **ANEXEI nr 1** care face parte integrantă din prezenta hotărâre .

(2) Se stabilește prețul de vânzare a terenului aflat în domeniul privat al Unității Administrative Teritoriale al Orașului Târgu Frumos, județul Iași, în suprafață 384,00 mp, situat în strada Teilor, nr. 4, Oraș Târgu Frumos, județul Iași, înscris în Cartea Funciară nr. 63268, în sumă de 80.842,00 lei .

Art.2. – Se aprobă vânzarea cu plata în rate a terenului proprietate privată a U A T Orașul Tg Frumos, jud. Iași, în suprafață de 384,00 mp, înscris în C.F. nr. 63268, nr. cadastral -63268, situat în strada Teilor, nr. 4, Oraș Târgu Frumos, cu dreptul de preemțiune conform prevederile art. 364, alin. (1) din Ordonanței de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, către proprietarul imobilului (clădire), conform - **Certificat de atestare a edificării/extinderii construcției realizate fără autorizație de construire, înregistrat cu nr. 50372/06.10.2023,**

Art.3. După autentificarea actului de vânzare-cumpărare, ca urmare a prevederilor art. 2 din prezenta hotărâre, comisia constituită conform art. 357, alin. (1) din O U G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, va actualiza domeniul privat al U A T Orașul Tg Frumos, jud. Iași, urmând ca acesta să fie aprobat în forma actualizată de către autoritatea deliberativă.

Art.4. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se împuternicește Primarul orasului Targu Frumos prin aparatul de specialitate.

Art.5. Secretarul general al unității administrativ-teritoriale Orașul Târgu Frumos, județul Iași, va asigura comunicarea prezentei hotărâri Instituției Prefectului Județului Iași, în vederea exercitării controlului de legalitate, primarului orașului Târgu Frumos pentru ducerea la îndeplinire, Direcția Economică, Serviciului tehnic, agricol, mediu și patrimoniu precum și compartimentului monitorizare proceduri administrative și operaționale în vederea publicării în Monitorul Oficial Local.

**Președinte ședință,
consilier local
CIUREA ANDREI ALEXANDRU**



**Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar General al orașului
CRIȘMĂRIUC COȘTEL**

Hotărârea a fost adoptată în ședința publică ordinară în data de 29.01.2026, cu îndeplinirea condițiilor de cvorum, majoritatea necesară adoptării fiind "majoritatea calificată", aceasta fiind îndeplinită astfel:

-voturi "pentru" = 15

- voturi "impotriva" = 0

- "abțineri" = 0

- "nu au participat la vot" = 0

-consilieri locali prezenți=15

- număr de consilieri locali în funcție=15

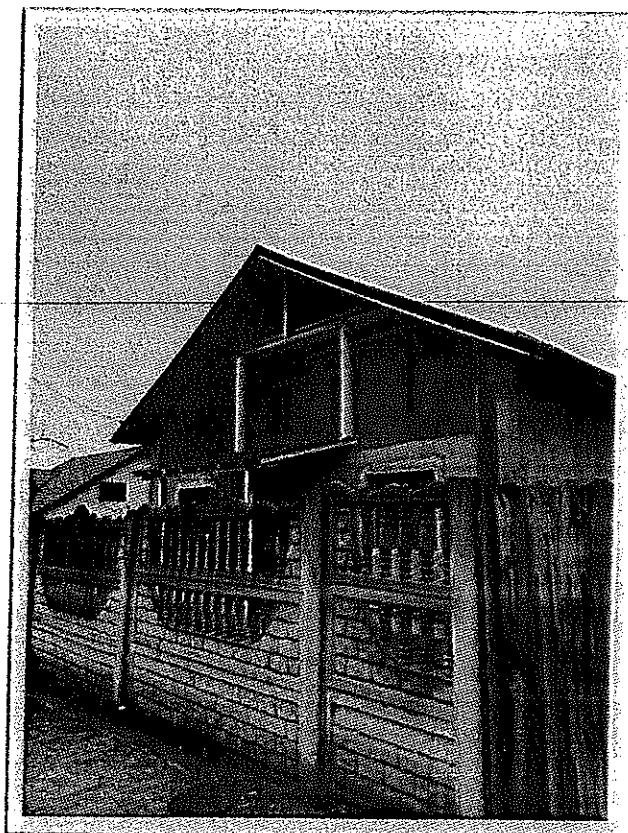
CARTUȘ NECESAR DE INSERAT PE ORICE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL AL ORASULUI, DUPĂ SEMNĂTURA PREȘEDINTELUI DE ȘEDINȚĂ ȘI CEA A SECRETARULUI GENERAL AL ORASULUI			
PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL AL ORASULUI TÂRGU FRUMOS, JUD. IAȘI NR. 14/2026			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ.LL.AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	I	2	3
1	Adoptarea hotărârii(1)	29.01.2026	
2	Comunicarea către primarul comunei(2)	29.01.2026	
3	Comunicarea către prefectul județului(3)	29.01.2026	
4	Aducerea la cunoștință publică(4+5)	29.01.2026	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual(4+5)	29.01.2026	
6	Hotărârea devine obligatorie(6) sau produce efecte juridice(7), după caz	29.01.2026 29.01.2026	

ANEXA NR. 1 LA H.C.L. NR. 14 din 29.01.2026
ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
JUDEȚUL IAȘI
SECRETARIAT
INTRARE / IEȘIRE NR. 52068
Ziua 05 Luna 12 An 2025

r. 202525/28.11.2025

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară - Teren intravilan



Loc. Târgu Frumos, Str. Teilor, nr. 4, Jud. Iași

Valoare de piață 15.900 EURO (80.842 LEI)

Client: Primaria Orașului Târgu Frumos

Utilizator desemnat: Primaria Orașului Târgu Frumos

Proprietar: Oraș Târgu Frumos, domeniul privat

Data raportului: 28.11.2025

Expert Evaluator: Macovei Otilia, membru titular ANEVAR, Nr legitimație 19310,
E.P.I., E.B.M

MACOVEI OTILIA P.F.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE

Cuprins

I.	Sinteza raportului	3
II.	Certificare	5
III.	Termeni de referință ai evaluării	6
1.	Evaluatorul.....	6
2.	Clientul și utilizatorii desemnați	6
3.	Activul supus evaluării; drepturi de proprietate evaluate	6
4.	Moneda evaluării	6
5.	Scopul evaluării	7
6.	Tipul valorii	7
7.	Data evaluării.....	7
8.	Natura și amploarea activităților evaluatorului.....	7
9.	Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	8
10.	Ipoteze semnificative; ipoteze speciale semnificative	9
11.	Tipul raportului.....	10
12.	Restricții de utilizare, difuzare și publicare	10
13.	Conformitatea cu SEV	10
IV.	Prezentarea datelor.....	10
1.	Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....	11
2.	Descrierea situației juridice.....	14
3.	Descrierea amplasamentului și terenului.....	15
4.	Componente asociate	16
5.	Istoricul proprietății	16
V.	Analiza pieței imobiliare.....	17
1.	Contextul general.....	17
2.	Segmentul de piață relevant, caracterizare și delimitare.....	18
3.	Analiza cererii.....	18
4.	Analiza ofertei	19
5.	Relația dintre cerere și ofertă	19
6.	Absorbția subiectului în piața specifică; concluzii	19
VI.	Analiza CMBU	20
VII.	Evaluarea	21
1.	Modalități de abordare a valorii; selectarea metodelor adecvate	21
2.	Evaluarea terenului	21
VIII.	Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii	25
1.	Sinteza rezultatelor metodelor aplicate	27
2.	Analiza rezultatelor metodelor aplicate.....	27
3.	Concluzia asupra valorii.....	27
	Anexa 1 - Informații de piață utilizate.....	28
	Anexa 2 – Documentar foto	36
	Anexa 3 - Documente.....	37

I. Sinteza raportului

Proprietatea evaluată: Teren intravilan cu suprafață de 384 mp, situat în Loc. Târgu Frumos, Str. Teilor, nr. 4, Jud. Iași.

Tip imobil: Teren intravilan

Adresa: Loc. Târgu Frumos, Str. Teilor, nr. 4, Jud. Iași

Client: Primaria Orașului Târgu Frumos

Utilizator: Primaria Orașului Târgu Frumos

Proprietar: Oraș Târgu Frumos, domeniul privat

Scopul evaluării: Scopul procesului de evaluare îl constituie estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea informării. Evaluarea a fost solicitată de către UAT Târgu Frumos, conform notei de comandă numărul 50531/12.11.2025.

Dreptul de proprietate evaluat: În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului de tip Teren intravilan, categorie de folosință curți construcții și arabil, situat în Loc. Târgu Frumos, Str. Teilor, nr. 4, Jud. Iași, în suprafață de 384 mp, având nr. cadastral 63268, intabulat în CF 63268.

Sarcini: Conform Extrasului de Carte Funciară având nr. cerere 35068 din data de 16.09.2025 asupra proprietății imobiliare subiect nu există sarcini. În procesul evaluării am luat în considerare proprietatea imobiliară în ipoteza dreptului deplin și liberă de sarcini.

Inspekția proprietății și toate analizele necesare au fost efectuate de către Macovei Otilia (membru titular ANEVAR număr legitimație 19310), în data de 18.11.2025.

Data evaluare: 18.11.2025

Data inspekție: 18.11.2025

Data raportului: 28.11.2025

Indicațiile asupra valorii din abordările aplicate, modul de selectare și concluzia asupra valorii: Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare.

În cazul de față s-a considerat oportun a se utiliza metoda comparației directe. Valoarea de piață a fost stabilită utilizând metoda comparației directe deoarece valoarea obținută prin metoda comparației directe este cea mai adecvată și precisă întrucât la baza aplicării metodei au existat numai informații de pe piață, iar metoda comparației directe este una dintre metodele care determină în modul cel mai exact valoarea proprietății imobiliare de tipul proprietății imobiliare analizate.

Rezumatul este însoțit de un raport de evaluare de tip narativ.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia.

*MACOVEI OTILIA P.F.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE*

**Valoarea de piață a proprietății
imobiliare (Metoda comparației directe):**

15.900 EURO (80.842 LEI)

Curs valutar: 1 EUR= 5,0366 RON

Denumire evaluator, număr legitimație, specializare :

Membru Titular ANEVAR

Macovei Otilia

Legitimație număr 19310

Expert Evaluator autorizat ANEVAR

EPI - Evaluator Bunuri Imobile

EBM - Evaluator Bunuri Mobile

otilia.evaluator@yahoo.com

0787-683-641



II. Certificare

Referitor la imobilul de tip Teren intravilan, situat în Loc. Târgu Frumos, Str. Teilor, nr. 4, Jud. Iași, în suprafață de 384 mp, identificat cu nr. cad. 63268, înscris în CF nr. 63268.

Certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
- implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- dețin cunoștințele necesare pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- valoarea a fost stabilită de către un expert evaluator, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, având la bază Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2025;
- pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane desemnate ale certificării.

Denumire evaluator, număr legitimație, specializare :

Membru Titular ANEVAR

Macovei Otilia

Legitimație număr 19310

Expert Evaluator autorizat ANEVAR

EPI - Evaluator Bunuri Imobile

EBM - Evaluator Bunuri Mobile

otilia.evaluator@yahoo.com

0787-683-641



III. Termeni de referință ai evaluării

1. Evaluatorul

Membru titular:
Macovei Otilia
Legitimatie: 19310
Specializarea E.P.I, E.B.M.
Telefon: 0787-683-641
E-mail: otilia.evaluator@yahoo.com

Declar că nu am niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legate de părțile implicate. Onorariul ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara membrului titular care semnează raportul.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2025 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

2. Clientul și utilizatorii desemnați

Client: Primaria Orașului Târgu Frumos

Utilizator desemnat: Primaria Orașului Târgu Frumos

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și utilizatorii desemnați, raportul de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat. Raportul sau bucăți din el nu pot fi publicate sau copiate fără acordul scris al evaluatorului.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestui Ghid și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

3. Activul supus evaluării; drepturi de proprietate evaluate

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra Teren intravilan situat în Loc. Târgu Frumos, Str. Teilor, nr. 4, Jud. Iași, în suprafață de 384 mp, având nr. cadastral 63268, intabulat în CF 63268.

Activul se evaluează de sine stătător, independent de alte active.

Tip imobil: Teren intravilan

Adresa: Loc. Târgu Frumos, Str. Teilor, nr. 4, Jud. Iași

4. Moneda evaluării

Rezultatul evaluării și va raporta în moneda europeană (Euro) și în moneda națională (leu), cursul de schimb între cele două monede fiind cel raportat de Banca Națională a României pentru data evaluării.

Curs valutar: 1 EUR = 5,0366 RON

5. Scopul evaluării

Scopul procesului de evaluare îl constituie estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea informării. Evaluarea a fost solicitată de către UAT Târgu Frumos, conform notei de comandă numărul 50531/12.11.2025.

Acest raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

6. Tipul valorii

Se estimează valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării.

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraful 30.1, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

7. Data evaluării

Data evaluării: 18.11.2025

Data raportului: 28.11.2025

Data inspecției: 18.11.2025

8. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Inspecția proprietății s-a efectuat de către Macovei Otilia (membru titular ANEVAR), în data de 18.11.2025.

La data inspecției au fost culese date despre caracteristicile tehnice ale activului evaluat.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit pe baza inspecției efectuate și a datelor tehnice puse la dispoziție de către Client.

Au fost studiate documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora. Nu s-au inspectat părțile ascunse (nu au fost efectuate foraje sau săpături). Informațiile și documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client au fost considerate corecte, fiind în conformitate cu realitatea. Evaluatorul nu a făcut investigații tehnice/juridice suplimentare și nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la situația juridică/tehnică a proprietății. Documentația și informațiile puse la dispoziția Evaluatorului au fost considerate suficiente pentru a emite o opinie asupra valorii proprietății.

În vederea efectuării evaluării, evaluatorul a procedat la:

- ✓ Primirea solicitării de evaluare și solicitarea documentației necesare întocmirii evaluării;
- ✓ Solicitarea de documente și informații de la proprietar/beneficiar;
- ✓ Identificarea (inspecția) activelor, efectuarea de fotografii;
- ✓ Stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- ✓ Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- ✓ Analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ✓ Obținerea de informații asupra prețului de tranzacționare sau ofertelor de bunuri similare;
- ✓ Obținerea de informații cu privire la segmentul de piață pe care se află bunurile;
- ✓ Aplicarea metodelor de evaluare adecvate pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale;
- ✓ Analiza valorilor obținute prin raționament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;
- ✓ Estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată.

9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit folosind următoarele documente:

- Notă de comandă numărul 37799/12.05.2025;
- Extras de carte funciara nr. cerere 35068/16.09.2025
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului.

Limitări cu privire la informații sau documente: certificat de urbanism.

Prezentul raport de evaluare se bazează pe informațiile din documentele transmise de către client. Suprafețele pe baza cărora se estimează valoarea sunt cele din documentele puse la dispoziția evaluatorului. Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor ce au întocmit documentele ce stau la baza evaluării.

Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude niciun element și fără a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu pot și nu garantez că estimările vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.

Informațiile utilizate pentru descrierea proprietății au fost obținute la momentul inspecției în teren, iar datele despre aria de piață, vecinătăți și piața specifică au fost obținute din surse ca: Institutul Național de Statistică, Revista "Valoarea, oriunde este ea" publicată de către ANEVAR, Agenția Națională de Cadastru și Publicitate, www.analizeimobiliare.ro, www.olx.ro, www.publi24.ro, www.stroria.ro, www.interimobiliare.ro, www.imobiliare.ro, discuții cu proprietari și chiriași din zona de referință.

Oferte vânzare teren

Element de comparatie	Subiect	Proprietati comparabile		
		C1	C2	C3
Preț de oferta/vanzare (EURO)		49 €	57 €	52 €
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Condiții de vânzare	Fara (obiective)	Fara (obiective)	Fara (obiective)	Fara (obiective)
Condiții de piață (euro/mp)	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu este cazul	Construcție demolabila	Nu este cazul	Nu este cazul
Localizare	Oras Targu Frumos, Str. Teilor nr. 4, Jud. Iasi	Oras Targu Frumos, Jud. Iasi Str. Eternității (Bon Apepetit)	Oras Targu Frumos, Jud. Iasi Str. M. Kogalniceanu	Oras Targu Frumos, Jud. Iasi Str. 1 Decembrie
Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Tip teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Utilități	curent, apa, gaz, canalizare	curent, apa, gaz, canalizare	curent, apa, gaz, canalizare	curent, apa, gaz, canalizare
Suprafață (mp)	384	2038	348	2038
Deschiderea (FS ml)	1 FS 14,34 ml	2 FS	1 FS 15 ml	1 FS 4,07 ml
Topografia (forma, panta etc.)	plan, regulat	plan, regulat	plan, regulat	plan, regulat

10. Ipoteze semnificative; ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și ipoteze speciale, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

- Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea elementelor.
- Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu fac investigații pentru a le descoperi.
- Suprafețele pe baza cărora se estimează valoarea sunt cele din documentele puse la dispoziția evaluatorului. Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor ce au întocmit documentele ce stau la baza evaluării.
- Evaluatorul nu este cadastrist, sau expert tehnic. Informațiile sunt preluate din documentele furnizate, pentru care nu-și asumă responsabilitatea cu privire la acuratețea și calitatea datelor/ informațiilor.
- Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.
- Am considerat că toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile obținute de la terțe părți se presupun a fi adevărate și corecte. Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.
- Dacă nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care să afecteze proprietatea evaluată.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orășenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francizele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorul, prin reglementările profesionale cărora se supune, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Nu s-a efectuat nicio investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potențialului sau impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu există în cadrul proprietății, niciun fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu îmi este imputabilă.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță, sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude niciun element și fără a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu pot și nu garantez că estimările vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifre

prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.

- Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietății care au avut loc după data evaluării sau data inspecției și care nu au fost indicate.
- La data evaluării, evaluatorului nu i s-au pus la dispoziție certificat de urbanism. Astfel, evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru eventualele neconcordanțe ce pot apărea ulterior datei evaluării. Valoarea de piață a fost estimată în baza documentelor atașate prezentului raport.

Ipoteze speciale semnificative

În scopul prezentei evaluări, evaluatorul a considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipoteză.

11. Specialist

În elaborarea prezentului raport de evaluare, nu a fost necesară utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii, evaluatorul având competențele necesare realizării misiunii de evaluare.

12. Tipul raportului

Prezentul raport de evaluare include termenii de referință ai evaluării, descrierea obiectului evaluării, analiza pieței relevante a proprietății evaluate, analiza celei mai bune utilizări, abordările utilizate în evaluare și concluzia asupra valorii.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia.

13. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Prezentul raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport și destinat exclusiv utilizării de către utilizatorii desemnați în Termenii de referință ai evaluării. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane sau utilizat de către alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nicio legătură cu valoarea de asigurare.

Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Întrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, știri, de vânzare sau de alte mijloace media.

14. Conformitatea cu SEV

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022, respectiv se supune normelor naționale ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat.

Standarde de evaluare:

SEV	IVS
Standarde generale	General standards
SEV 100 – Cadrul general al evaluării	IVS 100 – Valuation Framework
SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării	IVS 101 – Scope of Work

SEV	IVS
SEV 102 – Tipuri ale valorii	IVS 102 – Bases of Value
SEV 103 – Abordări în evaluare	IVS 103 – Valuation Approaches
SEV 104 – Informații și date de intrare	IVS 104 – Data and Inputs
SEV 105 – Modele de evaluare	IVS 105 – Valuation Models
SEV 106 – Documentare și raportare	IVS 106 – Documentation and Reporting
Standarde pentru active	Asset Standards
SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare	IVS 400 – Real Property Interests
GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile	
Cadrul legal – Legislația în vigoare	

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2025 - Nu este cazul.

Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.

IV. Prezentarea datelor

1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este situată în Loc. Târgu Frumos, Str. Teilor, nr. 4, Jud. Iași, jud. Iași în zona periferică a Orașului Târgu Frumos

Târgu Frumos este un oraș în județul Iași, Moldova, România. Se află în Câmpia Jijiei, lângă Bahluiet. Are o suprafață de 15,13 km². Populația este de 9.597 locuitori, determinată în 1 decembrie 2021, prin recensământ, chestionar.

Localitatea este situată în zona estică a județului, pe malurile Bahluietului. Orașul este străbătut de șoseaua națională DN28 care leagă Iașul de Roman. La Târgu Frumos, din DN28 se ramifică șoselele naționale DN28A, care duce spre vest la Pașcani și Moțca (unde se termină în DN2), și DN28B care duce spre nord la Hârlău și la Botoșani.[3] Prin oraș trece calea ferată Pașcani-Iași. În Târgu Frumos se află reședința comunei Ion Neculce care înconjoară ca un inel orașul.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația orașului Târgu Frumos se ridică la 9.597 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 10.475 de locuitori majoritatea locuitorilor sunt români (70,92%), cu minorități de romi (4,77%) și ruși lipoveni (2,72%), iar pentru 21,48% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (69,64%), cu minorități de creștini de rit vechi (5,84%) și romano-catolici (1,46%), iar pentru 22,05% nu se cunoaște apartenența confesională.

Zona în care este amplasată proprietatea imobiliară subiect este reprezentată de o **zonă rezidențială**, formată din proprietăți rezidențiale, case de locuit individuale și terenuri arabile.

Drumurile în zonă sunt **asfaltate** 1/2 benzi de circulație pe sens, care au configurația și capacitatea necesară pentru deservirea în bune condiții a imobilelor adiacente. În zonă nu au fost amenajate locuri speciale pentru parcare a autovehiculelor. Parcare publică fiind posibilă pe stradă. Nu au fost identificate surse de poluare. În cadrul localității există pubele pentru colectarea separată a gunoiului.

Utilitățile care deservesc zona de analiză sunt energia electrică, apa, canalizarea și gazul.

În zona analizată, cererea pentru astfel de proprietăți este adresată în special de către persoane fizice de vârstă medie, cu venituri medii, majoritatea proprietăților fiind achiziționate prin credite bancare. Tendința în zonă pentru astfel de imobile este de a fi proprietar și nu chiriaș.

MACOVEI OTILIA P.F.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE

Protecția zonei este asigurată prin intermediul secției de poliție a localității, care este amplasată la o distanță de aproximativ 1 km de proprietatea analizată. Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite conform prevederilor legale.

Proprietatea este conectată la mijloacele de transport în comun la distanță de mers pe jos:.

Autobuz:	Tramvai	Troleibuz	Metrou:	Maxi-Taxi	Altele
Da ☐ Nu ☒	Da ☐ Nu ☒	Da ☐ Nu ☒	Da ☐ Nu ☒	Da ☒ Nu ☐	Auto

Locația beneficiază de învecinarea cu următoarele puncte de interes:

Supermarket	Piață	Magazin alimentar	Școală	Farmacie	Poliție	Altele
Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	

În aceasta zona se găsesc artere de circulație principale precum: E58, Str. Serelor, Str. Petru Rareș.

Amplasarea proprietății în cadrul localității

Google maps

<https://google.com/maps>





Proprietatea imobiliară descrisă mai sus este deţinută de către Oraş Târgu Frumos, domeniul privat, în baza Hotărârii nr. 48/31.03.2016 emisă de Oraş Târgu Frumos.

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
24335 / 10/11/2020		
Act Notarial nr. 2714, din 09/11/2020 emis de Crucianu Remus Dorinel;		
B1	Se înființează cartea funciara 63268 a imobilului cu numărul cadastral 63268/UAT Târgu Frumos, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 62206 înscris în cartea funciara 62206;	A1
Act Administrativ nr. HG 1354, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI;		
B2	Imobil înregistrat în planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62206/Târgu Frumos, înscrisa prin încheierea nr. 17070 din 18/05/2016;</i>	A1
Act Administrativ nr. adeverinta nr 39562, din 17/07/2020 emis de Primaria Tg Frumos, HCL nr 48/31.03.2016;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS TARGU FRUMOS, domeniul privat <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62206/Târgu Frumos, înscrisa prin încheierea nr. 13942 din 10/08/2020;</i>	A1
Act Administrativ nr. referat de admitere (dezmembrare imobil) 17441, din 21/09/2020 emis de OCPI;		
B4	Se noteaza raseratul de admiterer(dezmembrare imobil) din ds. 17441/18.09.2020-OCPI Iasi <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62206/Târgu Frumos, înscrisa prin încheierea nr. 18946 din 01/10/2020;</i>	A1

Sarcini: Conform Extrasului de Carte Funciară având nr. cerere 35068 din data de 16.09.2025 asupra proprietății imobiliare subiect nu exista sarcini. În procesul evaluării am luat în considerare proprietatea imobiliară în ipoteza dreptului deplin și liberă de sarcini.

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

3. Descrierea amplasamentului și terenului

Identificare	Proprietatea imobiliara supusa evaluării este situată în Loc. Târgu Frumos, Str. Teilor, nr. 4, Jud. Iași. La data inspecției în teren identificarea s-a realizat pe baza numarului cadastral.																					
Acces	Accesul la proprietate se realizează din drum public asfaltat, denumit Teilor																					
Utilități	La limita proprietății: energie electrica, apa, gaz, canalizare																					
Suprafață teren	384 mp																					
Deschidere	Număr fronturi: 1 Terenul are deschidere de 14,84 ml la Str. Teilor																					
Topografie	Conform planului de amplasament, lotul de terenul are o formă regulată, iar conform inspecției în teren, lotul de teren este plan. Terenul este intravilan si are următoarea categoria de folosința: curți construcții si arabil																					
	<table><tr><th colspan="3">A. Date referitoare la teren</th></tr><tr><th>Nr. parcela</th><th>Categoria de folosinta</th><th>Suprafata (mp)</th></tr><tr><td>1</td><td>CC</td><td>200</td></tr><tr><td>2</td><td>A</td><td>184</td></tr><tr><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>Total</td><td></td><td>384</td></tr></table> Montan TARLA 78 : PARCELA 2092/171 TEREN ÎMPREJMUIT CU GÂRD DIN BETON ȘI PLASĂ	A. Date referitoare la teren			Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	1	CC	200	2	A	184	-	-	-	-	-	-	Total		384
A. Date referitoare la teren																						
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)																				
1	CC	200																				
2	A	184																				
-	-	-																				
-	-	-																				
Total		384																				
Indicatori urbanistici. Restricții de Urbanism	La data evaluării nu a fost pus la dispoziție un certificat de urbanism. În prezentul raport de evaluare, considerăm că nu există vicii ascunse, sau alți factori care să influențeze valoarea de piață a proprietății și că proprietatea imobiliară se conformează reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare.																					
Împrejmuiuri	La data inspecției, terenul era împrejmuit																					

MACOVEI OTILIA P.F.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI		
Scara 1:500		
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
63268	384mp	Intravilan extins conform P.U.G. oraș Tg. Frumos, str. Teilor, nr. 4, județul Iași
Nr. Carte Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
63268		TG. FRUMOS

A Date referitoare la teren:

Nr. secțiune	Categoria de folosință	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	200	
2	A	184	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
Total		384	

TARLA 78 : PARCELA 2090/171
TEREN IMPREJMUIT CU GARD DIN BETON SI PLASA

4. Componente asociate

Nu este cazul.

5. Istoricul proprietății

Nu se cunosc tranzacții anterioare. Proprietatea imobiliară subiect a fost dobândită conform descrierii situației juridice de la punctul IV. 2.

V. Analiza pieței imobiliare

1. Contextul general

Creștere dramatică a inflației, creșterea costurilor materialelor de construcție, creșterea ratelor dobânzii atât pentru creditele ipotecare, cât și pentru investițiile în proprietatea imobiliară comercială sau pentru creditele pentru dezvoltare imobiliară, reprezintă rețeta pentru o creștere apocaliptică a valorilor. În realitate, din punct de vedere al costului datoriei, revenim la o oarecare formă de normalitate, iar adevărata problemă se află altundeva. Cititorii mai în vârstă își vor aminti că, în urmă cu câteva decenii, atât inflația, cât și ratele dobânzii aveau câte două cifre, iar piața proprietății imobiliare tot funcționa, se încheiau tranzacții, existau proiecte de dezvoltare a proprietății imobiliare, în ciuda parametrilor pieței și constrângerilor vremurilor. Ieșim dintr-o perioadă în care ratele de referință ale dobânzii fără risc au fost menținute la nivelul zero sau negativ de către Banca Centrală Europeană. A fost o intervenție bine intenționată: de a susține creșterea economică cu orice preț, prin scăderea costului de finanțare pentru investițiile din sectorul privat, de a încuraja consumul și de a reduce costul datoriei publice, implicit, de a susține cheltuielile publice având același scop.

În cel mai bun caz, această politică a împiedicat recesiunea, însă nu a alimentat o creștere economică reală. Aceasta este astăzi principala problemă: deși inflația în Europa a fost declanșată de războiul din Ucraina care a generat o creștere accentuată a prețurilor la energie pe piețele internaționale, era inevitabil ca noțiunea de „valoare în timp a banilor” să revină în forță, după o perioadă cu rate ale inflației „reduse artificial”, confirmându-se astfel încă o dată corelația puternică dintre evoluția ratelor dobânzii și ale inflației.

Ratele curente percepute de instituțiile financiare nu au atins două cifre, ci rămân stabile la un nivel rezonabil, istoric vorbind, în zona de mijloc. Din acest punct de vedere, au revenit la normal. Dezechilibrul pieței rezidă în altă parte: creșterea ratelor dobânzii nu este generată de creșterea economică și, prin urmare, nu este compensată de o creștere a salariilor sau de o mărire semnificativă a PIB-ului. În acest context, accesibilitatea costului finanțării devine o sursă reală de îngrijorare: pe piața proprietății rezidențiale este evident că o creștere a serviciului unar al datoriei cu 31%, de la 960 EUR la 1.256 EUR, împiedică o parte dintre familii să achiziționeze proprietăți mai mari sau să-și permită proprietăți la prețuri mai mari. Acest fapt are cu siguranță un efect negativ asupra cererii de pe piața imobiliară, deși este benefic pentru piața proprietăților închiriate. Lucrurile nu stau atât de simplu însă, deoarece există și un revers: pentru investitorii privați, rata rentabilității anuale a capitalului investit, indiferent că este vorba de obligațiuni, acțiuni sau depozite financiare, este mai mică decât rata generală a inflației, în marea majoritate a cazurilor, de unde rezultă cu certitudine că valoarea capitalului, în termeni reali, scade. Ratele rentabilității periodice a venitului anual din chirii din cadrul pieței rezidențiale sunt deopotrivă afectate de același fenomen, în ciuda persistenței speranței – denumită de unii speculație – de a proteja valoarea capitalului prin revânzarea proprietății pe termen mediu spre lung, în consecință continuă încă investițiile în proprietățile destinate închirierii. Aceeași mișcare către „active corporale” deja s-a manifestat în ultimii ani, când ratele inflației au fost anormal de scăzute, conducând la o creștere dramatică a volumelor creditelor ipotecare în bilanțul de active ale băncilor, de la 50 miliarde EUR în 2000 la 240 miliarde EUR în Belgia (Sursa: BNB).

Inflația din România a fost stabilizată în 2024 la aproximativ 5%, față de valorile ridicate din anii anteriori. Această scădere a redus presiunile asupra costurilor de construcție, permițând dezvoltatorilor să mențină prețurile la un nivel competitiv. Cu toate acestea, rata inflației rămâne peste media Uniunii Europene, ceea ce poate influența percepția investitorilor străini.

Un factor determinant pentru cererea de locuințe este nivelul dobânzilor la creditele ipotecare. Dobânda de România a înregistrat o creștere economică de aproximativ 3,5% în 2024, iar previziunile pentru 2025 indică o continuare a acestui trend, peste media UE. Salariul mediu net a crescut cu 8% față de anul anterior, dar ritmul de creștere al veniturilor nu a reușit să țină pasul cu creșterea prețurilor imobiliare.

Zonele cu cea mai mare dinamică economică (București, Cluj-Napoca, Iași, Timișoara) atrag cea mai mare parte a cererii imobiliare, consolidând tendința de urbanizare accelerată.

Piața imobiliară din România în 2025 reflectă o interacțiune complexă între factori macroeconomici și specifici sectorului. Deși contextul economic general este favorabil, provocările legate de accesibilitatea locuințelor și impactul schimbărilor legislative necesară o prudență sporită. Cu toate acestea, oportunitățile persistă, mai ales pentru investitorii care identifică tendințele pieței în timp util. Piețele imobiliare europene continuă să exercite o influență indirectă asupra României, mai ales în contextul în care investitorii străini privesc țara ca pe o piață emergentă cu potențial de profitabilitate. Stabilitatea economică regională și contextul geopolitic din Europa de Est rămân factori de risc pentru încrederea investitorilor.

Literatura de specialitate internațională privind evaluarea proprietății imobiliare recunoaște că pentru a interpreta piața este importantă analiza relației dintre prețurile cerute și prețurile de vânzare sau a perioadei de expunere pe piață.

Raportul dintre nivelul tranzacțiilor de pe piață și mărimea ofertei determină dacă piața se găsește în echilibru ori este o piață favorabilă vânzătorului sau cumpărătorului. Unii analiști consideră că piața proprietății imobiliare se află într-un echilibru relativ atunci când numărul curent al proprietăților de pe listele agențiilor imobiliare este egal cu numărul tranzacțiilor finalizate în ultimele patru trimestre. Alții susțin că, cel mai adesea, piața imobiliară se află într-un dezechilibru permanent, cauzat, printre altele, de rigiditatea prețurilor ofertelor. Menținerea pe termen lung a unui nivel ridicat al prețurilor cerute, pe o piață caracterizată de supra-ofertă, generează dezechilibre pe termen lung.

2. Segmentul de piață relevant, caracterizare și delimitare

Pentru identificarea pieței specifice în cazul proprietății analizate, au fost luați în considerare o serie de factori ca: specificul zonei, tipul proprietății (piața specifică pentru proprietatea ce face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a imobilelor de tip Teren intravilan amplasate în zona urbană, dimensiunea proprietății imobiliare (Teren intravilan) cu suprafețe cuprinse între 300 mp și 1.000 mp) și aria pieței zona periferică a Orașului Târgu Frumos. De asemenea, am urmărit și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințele ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru proprietățile de acest tip.

Din analiza de piață efectuată pe segmentul Teren intravilan din zona periferică a Orașului Târgu Frumos, s-a constatat faptul ca imobilele oferite spre vânzare sunt într-un număr mediu.

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma ca piața specifică este cea a proprietăților imobiliare de tip – Teren intravilan, cu suprafețe cuprinse între 300 mp și 1.000 mp, situate în zona periferică a Orașului Târgu Frumos.

3. Analiza cererii

Cererea pentru proprietăți imobiliare de tip Teren intravilan din zona analizată s-a observat a fi formată din familie de dimensiuni medii, cu venituri medii, capabilă să obțină un credit și să susțină rambursarea, cererea fiind reprezentată de un trend ascendent. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare. Pentru acest tip de proprietăți nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind antrenată de diminuarea efectelor crizei economice, creșterea interesului investițional și mărirea nivelului creditării. Potrivit statisticilor, populația din segmentul țintă de clienți din aria de piață specifică este în număr mediu. Nivelul mediu, sau ridicat al veniturilor populației precum și gradul înalt de ocupare a forței de muncă creează premisele obținerii facile de credite imobiliare, ceea ce conduce la menținerea lichidității pieței imobiliare din zonă.

Zona în care este situată proprietatea beneficiază de amenajări urbanistice bune, dispunând de toate facilitățile. Populația zonei este formată din persoane cu un nivel bun de educație, ceea ce contribuie la menținerea unui mediu de siguranță și confort al rezidenților.

4. Analiza ofertei

Analizând ofertele proprietăților comparabile similare cu proprietatea subiect, din conversațiile avute cu proprietarii/agenții imobiliari, prețurile de tranzacționare ale terenurilor cu destinație rezidențială din zona periferică a Orașului Târgu Frumos se situează în intervalul cuprins între 40-60 euro/mp, acestea variind, în funcție de localizare, acces, utilitățile disponibile, precum și de suprafață. Conform analizei de piață efectuate terenurile cu suprafețe mai mari sunt mai greu vandabile, prețurile de ofertă pentru terenurile cu suprafețe mai mari pot fi cu până la 10% mai mici în comparație cu cele ale unor terenuri cu suprafețe mai mici.

Ca urmare a discuțiilor avute cu proprietarii/agenții imobiliari și a studiilor de specialitate, marja de negociere estimată pentru imobilele de tip rezidențial din zona analizată scoase la vânzare este în medie de 10% și poate ajunge până la maxim 15%.

În zona considerată și pentru segmentul de proprietăți de tipul celei analizate, activitatea de dezvoltare imobiliară este moderată. În acest context, pe piață se regăsesc proprietăți similare listate la vânzare.

Majoritatea ofertelor sunt publicate de către persoane fizice, iar o parte din acestea sunt preluate de agenții imobiliari. Atractivitatea zonei face ca perioada de expunere pe piață a unei proprietăți similare să fie cuprinsă între 6-12 luni.

5. Relația dintre cerere și ofertă

Având în vedere cele prezentate mai sus, apreciem că piața locală pentru segmentul de proprietăți similare celei analizate este caracterizată de o lichiditate medie, cu un număr mediu de tranzacții și perioade relativ reduse de expunere a proprietăților pe piață.

6. Absorbția subiectului în piața specifică; concluzii

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Prin urmare, având în vedere suprafața medie raportată la stocul întregii localități, se preconizează ca vânzare terenului s-ar putea face cu ușurință către un participant tipic de pe piață. Din punctul de vedere al gradului de absorbție a proprietăților de tipul celei analizate, având în vedere elementele expuse mai sus apreciem că proprietatea, având în vedere caracteristicile sale și de localizare prezintă un grad mediu de absorbție. Estimăm că perioada de expunere pe piață a unei proprietăți similare în condițiile actuale este de aproximativ 6-12 luni.

Concluzii

Oferta de proprietăți similar - În stagnare

Echilibrul pieței - Echilibru relativ

Plaja de valori ofertate spre vânzare pentru proprietăți similar: 40-60 euro/mp

Marje de negociere pentru proprietăți similare oferite spre vânzarea: 10 - 15%

VI. Analiza CMBU

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare 104 (SEV 104) ca fiind “utilizarea cea mai probabilă a unui activ, posibilă din punct de vedere fizic, permisibilă din punct de vedere legal, fezabilă financiar, justificată corespunzător și din care rezultă cea mai mare valoare a activului supus evaluării”.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- Permisă legal.
- Posibilă fizic.
- Fezabilă financiar.
- Maxim productivă.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2022, utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

În cadrul acestei analize se are în vedere evidențierea celei mai bune destinații pe care o poate avea terenul evaluat dacă acesta nu ar fi construit la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate:

- Posibilă fizic. Localizarea într-o zonă cu vizibilitate slabă și acces dificil exclude destinația comercială, utilizarea rezidențială fiind apreciată ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului.
- Permisă legal. Conform documentelor a fost permisă din punct de vedere legal.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru utilizarea rezidențială este singura alternativă posibilă. Fezabilitatea sa financiară este relevată în capitolul de Evaluare a proprietății imobiliare.
- Maxim productivă. Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că utilizarea maxim productivă este cea rezidențială.

Având în vedere suprafața, forma și localizarea terenului supus evaluării, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia evaluatorului este că CMBU este **rezidențială**

VII. Evaluarea

1. Modalități de abordare a valorii; selectarea metodelor adecvate

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Evaluatorilor nu li se cere să utilizeze mai multe metode pentru evaluarea unui activ, mai ales atunci când evaluatorul are un grad mare de încredere în precizia și credibilitatea unei singure metode, ținând cont de datele și circumstanțele contractului de evaluare. Cu toate acestea, evaluatorii ar trebui să ia în considerare mai multe abordări și metode, și ar trebui să folosească nu doar o singură abordare sau metodă de evaluare pentru a obține o indicație asupra valorii, în special, atunci când datele de intrare concrete sau observabile sunt insuficiente pentru ca o singură metodă să conducă la o concluzie credibilă.

Atunci când se utilizează mai multe abordări și metode sau chiar mai multe metode din cadrul aceleiași abordări, concluzia asupra valorii, bazată pe aceste abordări și/sau metode multiple, ar trebui să fie rezonabilă, iar procesul de analiză și reconciliere a diferitelor valori pentru a se ajunge la o singură concluzie – excluzând media valorilor obținute – ar trebui să fie descris în raportul de evaluare.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica metoda comparației directe.

2. Evaluarea terenului

Pentru determinarea valorii de piață a unui teren, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare și anume: metoda comparației directe, metoda extracției, metoda alocării, metoda reziduală, metoda capitalizării rentei funciare și metoda parcelării și dezvoltării.

Metoda comparației directe presupune analiza, compararea și corectarea vânzărilor de loturi similare în vederea obținerii unei indicații asupra valorii terenului supus evaluării. Aceasta este metoda recomandată și cea mai des folosită în practică, atunci când există suficiente tranzacții în piață și se au la dispoziție suficiente informații despre tranzacțiile cu terenuri similare.

Metoda extracției are în vedere estimarea valorii terenului prin deducerea din prețul total de vânzare a costului net al construcțiilor existente pe acesta. Metoda se aplică pentru terenurile construibile în condițiile în care contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și ușor de identificat sau când construcțiile sunt noi și valoarea lor este cunoscută, deprecierea fiind nesemnificativă sau inexistentă.

Metoda alocării se aplică în cazul terenurilor construibile, în special loturilor ocupate de proprietăți rezidențiale și are la bază obținerea unui raport adecvat între valoarea terenului și valoarea proprietății prin analiza vânzărilor comparabile, raport care va fi ulterior aplicat valorii proprietății pentru a determina valoarea terenului.

Metoda reziduală are în vedere determinarea venitului net din exploatare aferent dezvoltării terenului prin construire conform celei mai bune utilizări a acestuia și conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor (2025) poate fi aplicată numai în cazul îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții: valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie, venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat, pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție și există autorizație de construire. Conform aceleiași surse, Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare constă în aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piață rentei funciare a proprietății evaluate. Metoda este utilizată atunci când rentele, ratele și factorii de capitalizare pot fi determinați din analiza vânzărilor de teren arendat/închiriat, aplicându-se corecții în măsura în care renta din contract este diferită de cea de piață.

Metoda analizei parcelării și dezvoltării se aplică pentru loturile de teren mari pentru care cea mai bună utilizare este aceea de parcelare și dezvoltare a loturilor mai mici rezultate în urma acestui proces. Valoarea terenului rezultă prin deducerea din prețul brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate a tuturor costurilor directe și indirecte, precum și a stimulentei dezvoltatorului, veniturile nete astfel obținute fiind actualizate cu o rată obținută de pe piață pentru perioada adecvată de dezvoltare și absorbție.

În cazul de față, ca metodă de evaluare, se va utiliza **comparația vânzărilor**. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea ajustărilor. Ajustările care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea importanța cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, importanța va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această abordare, evaluatorii analizează tranzacții comparabile în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de proprietăți similare din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare (vezi Anexa 3).

Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

În acest raport de evaluare tehnicile cantitative folosite pentru estimarea ajustărilor sunt analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare.

Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

În acest raport de evaluare tehnicile cantitative folosite pentru estimarea ajustărilor sunt analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare.

Pentru a estima valoarea terenului, am analizat tranzacții comparabile în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de proprietăți similare din zona studiată din paginile web ale diferitelor agenții imobiliare. Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

În estimarea valorii de piață a terenului s-au utilizat tehnicile cantitative folosite pentru estimarea ajustărilor, cum ar fi analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare. Alegerea criteriilor de comparație depinde de scopul evaluării și de natura proprietății imobiliare. În cazul de față criteriul de comparație ales este **preț/mp de teren**.

Elementele de comparație ce reprezintă caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale proprietății, care determină diferențele dintre prețurile proprietăților imobiliare comparabile sunt: drepturile de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de vânzare, cheltuieli necesare imediat după cumpărare, condiții de piață, acestea reprezintă caracteristicile specifice ale tranzacționării, iar localizare, drum acces, deschidere, utilități disponibile, suprafață, relieful/forma terenului, utilizare, altele, restricții legale, reprezintă caracteristicile specifice ale proprietății.

Din analiza efectuată a rezultat că, pentru teren, cea mai apropiată comparabilă de proprietatea subiect este comparabila cu cele mai mici ajustări totale brute.

Pentru teren, grila datelor de piață prezentată mai jos sintetizează principalele caracteristici ale proprietăților comparabile utilizate:

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ, METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
Element de comparație	Subiect	Proprietăți comparabile		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 4
Preț oferta/vanzare (EURO)		99.999	20.000	105.000
Suprafata teren (mp)	384	2038	348	2038
Euro/mp oferta		49	57	52
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-10%	-10%	-10%
Preț ajustat (euro/mp)		44	52	46
Ajustari specifice tranzacției				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat (euro/mp)		44	52	46
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat (euro/mp)		44	52	46
Condiții de vânzare	Fara (obiective)	Fara (obiective)	Fara (obiective)	Fara (obiective)
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat (euro/mp)		44	52	46
Condiții de piață (euro/mp)	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat (euro/mp)		44	52	46
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu este cazul	Construcție demolabila	Nu este cazul	Nu este cazul
Suprafata construită demolabila (stadiu avansat de degradare) (mp)		70	0	0
Cost demolare euro/mp		35	35	35
Ajustare (euro/mp)		1	0	0
Ajustare (%)		3%	0%	0%
Preț ajustat (euro/mp)		45	52	46
Ajustari specifice proprietății				
Localizare	Oras Targu Frumos, Str. Teilor nr. 4, Jud. Iasi	Oras Targu Frumos, Jud. Iasi - Str. Eternitatii (Bon Apepetit)	Oras Targu Frumos, Jud. Iasi - Str. M. Kogalniceanu	Oras Targu Frumos, Jud. Iasi - Str. 1 Decembrie

MACOVEI OTILIA P.F.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE

Zonă	mediana	inferior	superior	similar
Ajustare (%)		10%	-20%	-10%
Ajustare (euro)		4	-10	-5
Preț ajustat (euro/mp)		50	41	42
Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat (euro/mp)		50	41	42
Tip teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (euro/mp)		50	41	42
Utilități	curent, apa, gaz, canalizare	curent, apa, gaz, canalizare	curent, apa, gaz, canalizare	curent, apa, gaz, canalizare
Ajustare apă (0.5-1 euro/mp)		0	0	0
Ajustare canalizare (1-2 euro/mp)		0	0	0
Ajustare curent electric (1-2 euro/mp)		0	0	0
Ajustare gaz (1-2 euro/mp)		0	0	0
Ajustare totala utilitatii (euro)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (euro/mp)		50	41	42
Suprafață (mp)	384	2.038	348	2.038
Ajustare (%)		5%	0%	5%
Ajustare (euro)		2	0	2
Preț ajustat (euro/mp)		52	41	44
Deschiderea (FS ml)	1 FS 14,34 ml	2 FS	1 FS 15 ml	1 FS 4,07 ml
Ajustare (%)		-15%	0%	10%
Ajustare (euro)		-8	0	4
Preț ajustat (euro/mp)		44	41	48
Topografia (forma, panta etc.)	plan, regulat	plan, regulat	plan, regulat	plan, regulat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat (euro/mp)		44	41	48
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietății		0	-10	2
Ajustare totală netă (EURO)		1	-10	2
Ajustare totală netă (%)		3%	-20%	4%
Ajustare totală brută (EURO)		16	10	11
Ajustare totală brută (%)		36%	20%	24%
Preț ajustat (euro/mp)		44	41	48

MACOVEI OTILIA P.F.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE

VALOARE ESTIMATĂ (EURO)	41		
* cea mai mica ajustare totala bruta în valoare absolută s-a a efectuat pentru comparabila:			B

Valoare teren	15.900 €	echivalent a	80.842 lei
----------------------	-----------------	---------------------	-------------------

Justificare ajustări asupra prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile pentru toate diferențele observate în urma analizei rezultate și recunoscute de către participanții pe piață. Dacă proprietatea comparabilă este inferioară celei subiect, prețul comparabilei va fi ajustat în sens pozitiv (în plus). Dacă proprietatea comparabilă este superioară celei subiect, prețul ei va fi ajustat în sens negativ (în minus).				
Preț de oferta/vanzare (EURO)				
Ca urmare a discuțiilor purtate cu ofertanți de proprietăți similare din zona studiată, respectiv cu agenții care intermediază vânzarea proprietăților în cauză și proprietari, am aplicat o ajustare negativă de comparabilele A, B și C (oferte), reprezentând marja de negociere.			-10%	
Drepturi de proprietate				
Dreptul de proprietate transmis - ajustarea se face când este vorba de vânzarea unei proprietăți fără drept deplin. Evaluatorul trebuie să stabilească cu precizie atât dreptul de proprietate aferent proprietății subiect, cât și drepturile de proprietate transmise în tranzacțiile comparabile selectate pentru analiză. Evaluatorul va face ajustări care să reflecte diferența între proprietăți închiriate cu chiria de piață și cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieței, iar durata de piață a închirierii afectează aceste ajustări. Nu s-au aplicat ajustări, dreptul de proprietate transmis fiind deplin.				
Condiții de finanțare				
Condiții de finanțare - prețul de tranzacționare al unei proprietăți imobiliare poate fi diferit de cel al unei proprietăți identice din cauza aranjamentelor financiare diferite. Definiția valorii de piață recunoaște termenii de plată ca fiind plată integrală în numerar. Ajustările sunt facute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare sub piață/în rate etc. și trebuie să facă calcule de echivalență cash. Nu au fost necesare ajustări.				
Condiții de vânzare				
Condiții de vânzare - reflectă motivațiile speciale ale părților implicate într-o tranzacție, care pot afecta prețul plătit și chiar să genereze unele tranzacții de natură diferită de cele efectuate pe piață (ex: lipsă de expunere a proprietății pe piață, un preț mai ridicat plătit de cumpărător pentru că terenul are valoare de sinergie etc). Nu au fost necesare ajustări.				
Condiții de piață (euro/mp)				
Condiții de piață - condițiile de piață pot fi diferite de cele existente la data evaluării proprietății subiect. Factorii care influențează condițiile de piață includ: aprecierea sau deprecierea rapidă a valorii proprietății, schimbări în legislația fiscală, fluctuații în cerere și ofertă sau orice combinație a forțelor care determină alterarea condițiilor de piață de la un moment la altul. Nu au fost necesare ajustări deoarece ofertele selectate sunt valabile la data evaluării.				
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare				
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare - Ajustările pentru cheltuielile necesare imediat după achiziționarea proprietății subiect reflectă costurile pe care cumpărătorul este dispus să le plătească după achiziționarea unei proprietăți, cum ar fi: cheltuieli de remediere a unor deficiențe, de demolare a unor părți din construcție etc. Costurile de demolare au fost stabilite pe baza informațiilor primite de la firme de demolare și verificarea pieței specifice.				
	suprafata constructiei demolabile (stadiu avansat de degradare) (mp)	Cost euro/mp demolare si transport	Ajustare valorica in euro/mp ((Sc * euro/mp)/suprafata teren) (euro)	
Comparabila 1	70,00	35	1 €	
Comparabila 2	0,00	35	0 €	
Comparabila 3	0,00	35	0 €	
Localizare				
Ajustarea pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate (în cadrul cartierului, a zonei sau a altor amplasamente în care se găsesc imobile cu caracteristici și cotații de preț asemănătoare). Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți datorită localizării într-o zonă. Chiar și în cadrul aceleiași zone pot apărea diferențe; ex.: amplasarea lângă o zonă de agrement, sau în imediata apropiere a mijloacelor de transport, a centrelor comerciale etc. Evaluatorul trebuie să identifice dacă piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive. Ajustarea este recunoscută în piața de către participanți.				
	Zona	Ajustare %	zona (similara/superioara/inferioara)	
Proprietatea subiect	mediana			
Comparabila 1	inferior	10%	inferior	
Comparabila 2	superior	-20%	superior	
Comparabila 3	similar	-10%	superior	
Acces				
Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată existenței sau inexistenței accesului la teren, iar în cazul existenței accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit sau drum de pământ. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către acesta.				
	Proprietatea subiect	drum asfaltat	Ajustare %	Ajustarea absoluta (euro)
Comparabila 1	drum asfaltat	0%	0	
Comparabila 2	drum asfaltat	0%	0	
Comparabila 3	drum asfaltat	0%	0	
Tip teren				
Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată de tipul terenului (intravilan cc, intravilan arabil, extravilan curți construcții, extravilan arabil). Pentru trecerea terenului din intravilan arabil în intravilan curți construcții costul este de cca. 1 euro/mp, 1,5 eur/mp, 2 euro/mp în funcție de suprafață, locație și destinație.				

MACOVEI OTILIA P.F.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE

Proprietatea subiect	intravilan	Ajustare %	Ajustarea absoluta (euro)
Comparabila 1	intravilan	0%	0
Comparabila 2	intravilan	0%	0
Comparabila 3	intravilan	0%	0
Utilități			
Utilitățile exterioare pot fi asigurate public sau privat sau poate exista necesitatea dezvoltării unor sistem de utilități chiar pe amplasament, cum ar fi fose septice/ecologice, puțuri de apă și pompe de căldură geotermală. Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată existenței sau inexistenței utilităților (apa, canal, curent, gaz) pe teren/la limita terenului/în apropiere/la distanță. Diferențele au fost estimate în urma analizei pieței specifice.			
Proprietatea subiect	curent, apa, gaz, canalizare	Ajustare %	Ajustarea absoluta (euro)
Comparabila 1	curent, apa, gaz, canalizare	0%	0
Comparabila 2	curent, apa, gaz, canalizare	0%	0
Comparabila 4	curent, apa, gaz, canalizare	0%	0
Suprafață (mp)			
Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În piața este recunoscut faptul ca un teren cu o suprafață de teren mai mica se vinde la un preț unitar mai mare, iar un teren cu o suprafață mai mare se vinde la un preț unitar mai mare. Ajustarea este recunoscută în piața de către participanți.			
Proprietatea subiect	384	Ajustare %	Ajustarea absoluta (euro)
Comparabila 1	2038,00	5%	2,5 €
Comparabila 2	348,00	0%	0,0 €
Comparabila 3	2038,00	5%	2,1 €
Deschiderea (FS ml)			
Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestor caracteristici fizice. Ajustările cuantifică diferența de cotație de preț datorată dimensiunii frontului stradal, raportului între laturi (front stradal/adancime). Cu cât un teren are un front stradal cu o lungime mai mare cu atât prețul unitar tinde să crească, dacă un teren are două fronturi stradale prețul unitar tind să crească. Amplasamentele pe colț pot avea o utilitate mai mare decât celelalte, deoarece permit mai multă flexibilitate în amplasarea construcțiilor și în parcelarea terenurilor mari.			
Proprietatea subiect	1 FS 14,34 ml	Ajustare %	Ajustarea absoluta (euro)
Comparabila 1	2 FS	-15%	-8
Comparabila 2	1 FS 15 ml	0%	0
Comparabila 3	1 FS 4,07 ml	10%	4
Topografia (forma, pantă etc.)			
Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestor caracteristici fizice. Ajustările tin cont de diferența de cotație de preț datorată topografie terenului (plan, în panta linia sau accentuată, plat sau cu denivelari), formei terenului (regulată/neregulată). Pantele abrupte adesea adăugă costuri substanțiale cu fundația construcției.			
Proprietatea subiect	plan, regulat	Ajustare %	Ajustarea absoluta (euro)
Comparabila 1	plan, regulat	0%	0
Comparabila 2	plan, regulat	0%	0
Comparabila 3	plan, regulat	0%	0

VIII. Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii

1. Sinteza rezultatelor metodelor aplicate

Abordarea prin piață 15.900 EURO (80.842 LEI)

2. Analiza rezultatelor metodelor aplicate

Conform standardelor de evaluare a bunurilor, obiectivul selectării abordărilor și metodelor aplicate la evaluarea unui activ este acela de a găsi metoda cea mai adecvată pentru circumstanțele date. Nu există nicio metodă care să fie adecvată tuturor situațiilor posibile. Procesul de selecție ar trebui să ia în considerare ca cerințe minime:

- (a) tipul (tipurile) valorii și premisa (premisele) valorii adecvate, determinate prin termenii de referință ai evaluării și de scopul evaluării,
- (b) punctele tari și punctele slabe ale abordărilor și metodelor de evaluare care pot fi aplicate,
- (c) gradul de adecvare al fiecărei metode, ținând cont de natura activului și de abordările sau metodele utilizate de către participanții de pe piața relevantă și
- (d) disponibilitatea informațiilor credibile necesare pentru aplicarea metodei (metodelor).

Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului.

Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării.

Selectarea valorii finale a fost efectuată în conformitate cu criteriile de analiză a rezultatelor: adecvarea; precizia; cantitatea și calitatea informațiilor.

3. Concluzia asupra valorii

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății analizate am ales abordarea menționată mai sus ca fiind cea mai relevantă în acest caz. Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate și ipotezelor expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezenta la data inspecției, este estimată prin abordarea prin piață la:

15.900 EURO (80.842 LEI)

Anexa 1 - Informații de piață utilizate

1. Oferte vânzare teren

C1 https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/gradina/anunt/vand-teren-plus-casabatraneasca/19ghi2ie579g7g1hd7f0583h2f766805.html? gl=1*19c5pgv* up*MQ.* gs*MQ..&gclid=CjwKCAjwgb CBhBMEiwAOp3oOI-YfrejXihz9SCE6NMRDIm2D4SY8ot2Hjb rzJNQVPqw6siZY36DhoCUakQAvD BwE

Vând teren plus casa batraneasca

99 999 EUR
negociabil

📍 Iasi, Targu Frumos 🗺️ [Vezi pe harta](#)

Valabil din 6/12/2025 10:06:55 AM



Descriere

Vând teren plus casă batraneasca cu 2 camere, anexă și teren de 2038m
Acces la utilități: apă, electricitate canalizare.
Pentru mai multe detalii sunați la

👁️ Vizualizări: 39

☎️ Telefon validat

Motan Vasile
Vezi toate anunțurile

0745192834

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

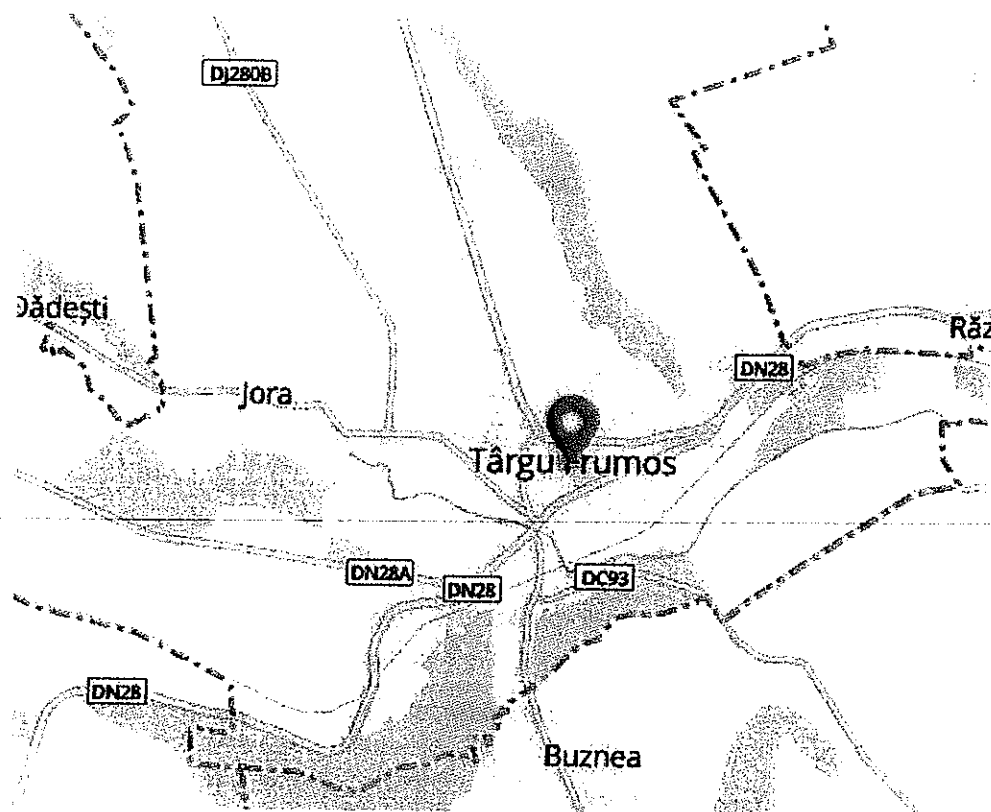
Caractere rămase: 2939

📎 Adaugă fișier 1

💬 Mesaj

Distribuie anunțul pe





C2 <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-tirgu-frumos-IDjiGKw.html>



Postat: 15 octombrie 2025

Vand teren intravilan Tirgu Frumos

20 000 €

PRIVAT ⓘ



Eugen

Pe OLX din iulie 2017

Activ pe 15 octombrie 2025

Trimite mesaj

☎ 074 991 3957

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Târgu Frumos
Iasi



Vezi locația pe hartă



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Căutăm legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

Postat 15 octombrie 2025

Vand teren intravilan Tirgu Frumos

20 000 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 348 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan in Tirgu Frumos str Mihail kogalniceanu 348 mp tote utilitățile in fata terenului

ID: 285204619

Vizualizări: 380



C3 <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-IDFc7n>



Teren intravilan

105 000 € 52 €/m²

Tirgu Frumos, Iasi

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 2038 m²
Tip teren: de construit
Localizare: urbana

Ceica George-Ovidiu

Anunț proprietar

+4915751123161

Nume*

MACOVEI OTILIA P.F.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE

Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ gaz ☒ canalizare ☒ fosa septica
Tip vânzător:	privat

Descriere

Se vinde teren intravilan în suprafață totală de 2038 mp, strada 1 Decembrie 1918, nr. 26, Târgu Frumos. Zona deosebită, liniștită, posibilitate lotizare.

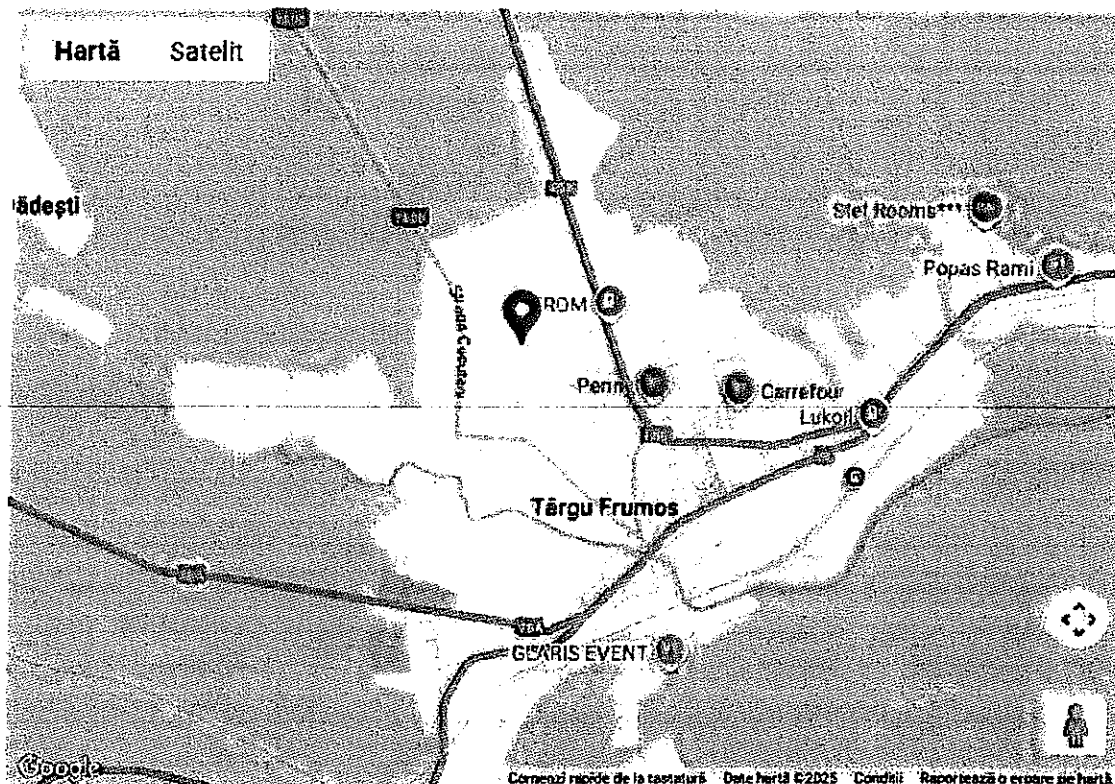
Terenul este ideal pentru construcția de case sau dezvoltare proiect imobiliar conform certificatului de urbanism atașat în secțiunea poze.

Cale de acces în lățime de 4, 07 metri la strada principală, proprietate exclusivă. Posibilitate racordare imediată la curent, gaz, apă potabilă, canalizare.

Pentru alte detalii vă stau la dispoziție.

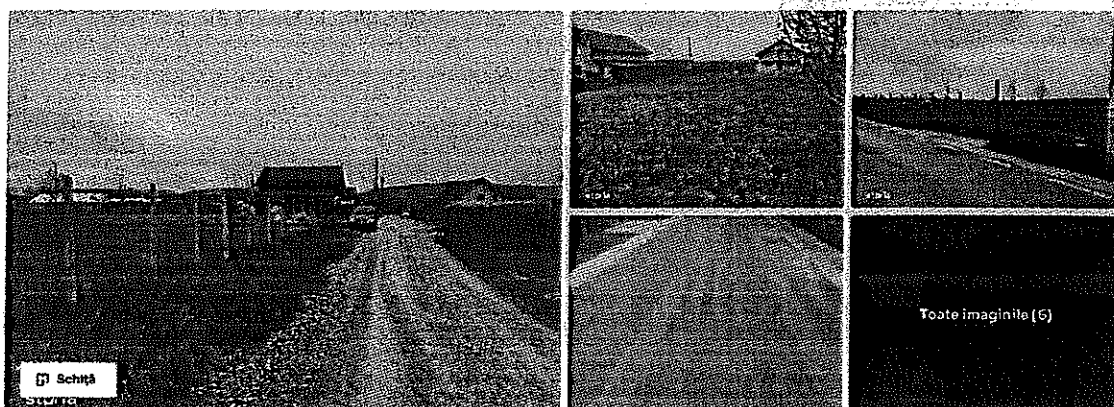
Telefon de contact 004915781123161.

 Targu Frumos, Iasi



Alte oferte

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-in-targu-frumos-cartierul-florilor-str-trandafirilor-12-IDDts5>



Vand teren, in Targu Frumos, Cartierul Florilor, str.Trandafirilor 12

37 000 €

40 €/m²

 Targu Frumos, Iasi



rusuflorin69

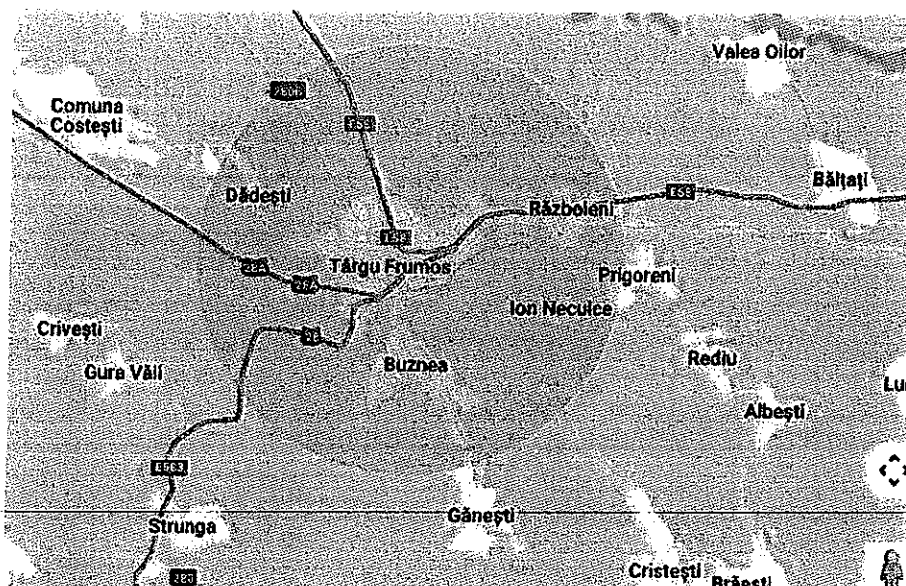
☎ 0751 953 531

Nume*

Descriere

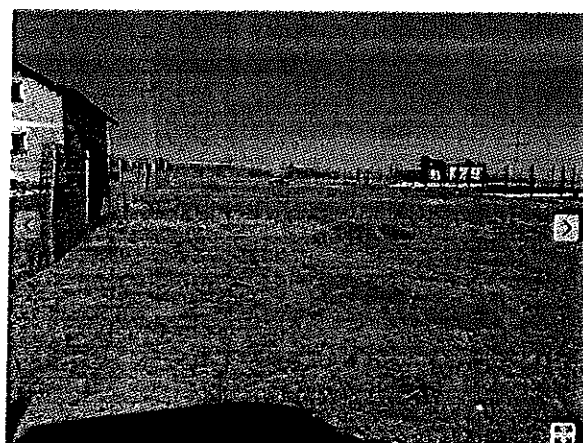
Vand teren , in Targu Frumos, Cartierul Florilor, str.Trandafirilor nr.12.
Suprafata de 918m², cu toate actele in regula intabulare etc., racord electric
cu 25m cablu, camin apa, gas la poarta. Optional proiect de casa
(f.frumos)Pret 37000 €. Telefon/ WhatsApp :[Contactează](#)

MACOVEI OTILIA P.F.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE



Oferta confirmata la data evaluarii. Localizare: loc Tg. Frumos, Str. Trandafirilor, jud Iasi, suprafata teren: 918 mp, topografie: plan, utilitati: energie electrica, gaz, apa, drum acces: asfaltat, deschidere: 20 ml.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1000mp-in-tg-frumos-IDjd7RW.html>



PRIVAT (U)

Ionut
Pe OLX din Iunie 2017
Activ pe 05 martie 2025

Trimite mesaj

☎ 075 426 2016

Ma multe anunțuri de acest vanzător >

LOCALITATE

Târgu Frumos,
Iasi
la 44km de Iasi



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat
Cu privire la legea privind drepturile consumatorilor nu

Amă mai multe

Publicarea

Postat 05 martie 2025

Teren 1000mp în Tg frumos

45 000 € Prețuri negociabile

Persoana fizică

Suprafata utila: 1 000 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan în Tg frumos strada Petru Rareș nr 96d.

ID: 283676899

Vizualizări: 157

Răpotează

Oferta confirmata la data evaluarii. Localizare: loc Tg. Frumos, Str. Petru Rareș nr. 96d, jud Iasi, suprafata teren: 1000 mp, topografie: plan, utilitati: energie electrica, gaz, apa, canalizare, drum acces: asfaltat, deschidere: 25 ml.

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravila-tg-frumos-IDj7uUa.html>

Postat: 06 februarie 2025



PRIVAT ⓘ



Alex

Pe OLX din februarie 2012
Activ pe 24 februarie 2025

Vând teren intravila Tg Frumos

18 500 €

Publicitate

RATA DE LA: 409 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 500 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Trimite mesaj

☎ 074 648 7690

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

DESCRIERE

Vând parcelă de 500m loc de casa pentru detalii sunați la 07*****90

ID: 282537482

Vizualizări: 263

Reportează

LOCALITATE

Targu Frumos,
Iasi

la 44km de tina



Oferta confirmata la data evaluarii. Localizare: loc Tg. Frumos, Str. Musatin, jud Iasi, suprafata teren: 500 mp, topografie: plan, utilitati: energie electrica, gaz, apa, canalizare, drum acces: asfaltat, deschidere: 25 ml.

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-pamant-intravilan-targu-frumos-IDjaaQe.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=5>

PRIVAT ⓘ



mariana

Pe OLX din noiembrie 2021
Activ ieri la 13:35

Trimite mesaj

☎ 074 945 9623

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Targu Frumos,
Iasi

la 45km de tina



Postat 16 februarie 2025



Vând pământ intravilan Târgu frumos

19 500 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 500 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând pământ / loc de casa în Târgu frumos strada Petru Rares ,500m .Pentru mai multe informații sunați la
Nr de tel 07*****23

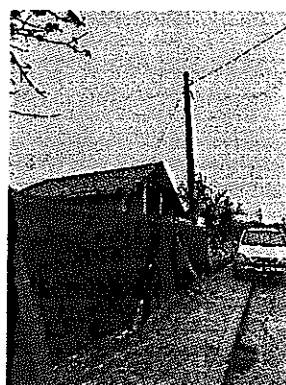
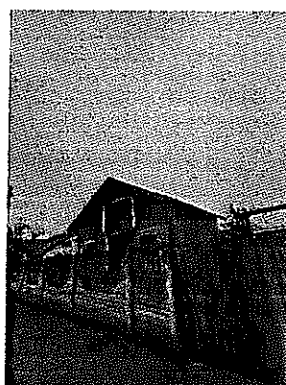
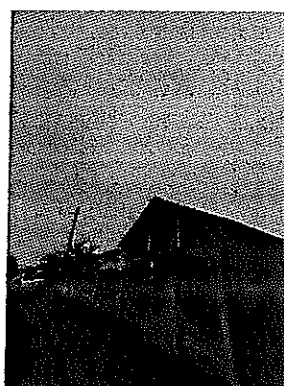
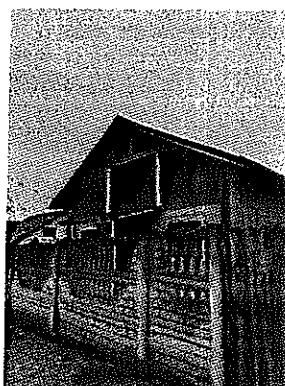
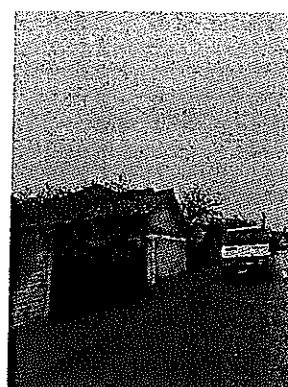
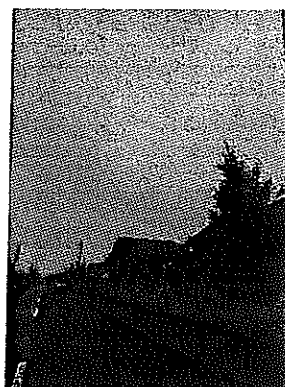
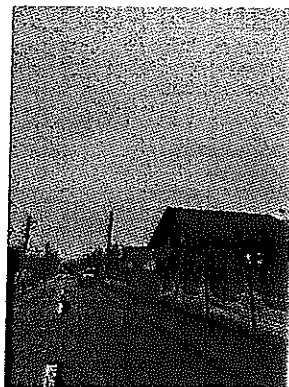
ID: 283175342

Vizualizări: 474

Raportează

Oferta confirmata la data evaluarii. Localizare: loc Tg. Frumos, Str. Petru Rares, jud Iasi, suprafata teren: 500 mp, topografie: plan, utilitati: energie electrica, gaz, apa, drum acces: pietruit, deschidere: 20 ml.

Anexa 2 – Documentar foto



Anexa 3 - Documente



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
ORASUL TÂRGU FRUMOS
Str. Cuza Vodă, nr. 67, cod 705300,
Târgu Frumos – Iași – România
Telefon: 0232-710.906, Fax 0232-710330
Internet: www.primariatgfrumos.ro
E-mail: secretariat@primariatgfrumos.ro

Nr. 50581, 12.11.2025

NOTĂ DE COMANDĂ

PFA Macovei Otilia
CUI: 51095692
Str. Alexandru cel Bun, nr. 20, Butea, Iași

Vă rugăm să ne efectuați serviciile de evaluare necesare întocmirii rapoartelor de evaluare pentru determinarea valorii de piață a imobilului mai jos menționat, conform contractului de servicii nr. 31894/19.02.2025 :

- ✓ Imobil teren, în suprafață de 384,00 mp, situat pe strada Teilor, nr. 4, înscris în Cartea funciară nr. 63268, nr. cadastral - 63268.

Vă mulțumim!

Comp. Investiții, Achiziții publice și IT
Cons. Potroghiu Cristina Mihaela

PRIMAR,
NECUȚĂ/ZUGRAVU





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IASI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Păscani

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 63268 Târgu Frumos

Nr. cerere	35068
Ziua	16
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100194732056



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Iasi, UAT Târgu Frumos, Loc. Târgu Frumos, Str. Teilor, Nr. 4, Intravilan extins conform PUG, Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certa datorită lipsei planului parcelar

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	63268	384	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
24335 / 10/11/2020		
Act Notarial nr. 2714, din 09/11/2020 emis de Crucianu Remus Dorinel;		
B1	Se înființează cartea funciară 63268 a imobilului cu numărul cadastral 63268/UAT Târgu Frumos, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 62206 înscris în cartea funciară 62206;	A1
Act Administrativ nr. HG 1354, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI;		
B2	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certa datorită lipsei planului parcelar	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 62206/Târgu Frumos, înscrisa prin încheierea nr. 17070 din 18/05/2016;		
Act Administrativ nr. adeverinta nr 39562, din 17/07/2020 emis de Primaria Tg Frumos, HCL nr 48/31.03.2016;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) ORAS TARGU FRUMOS, domeniul privat		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 62206/Târgu Frumos, înscrisa prin încheierea nr. 13942 din 10/08/2020;		
Act Administrativ nr. referat de admitere (dezmembrare imobil) 17441, din 21/09/2020 emis de OCPI;		
B4	se notează referatul de admitere (dezmembrare imobil) din ds. 17441/18.09.2020-OCPI Iasi	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 62206/Târgu Frumos, înscrisa prin încheierea nr. 18946 din 01/10/2020;		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

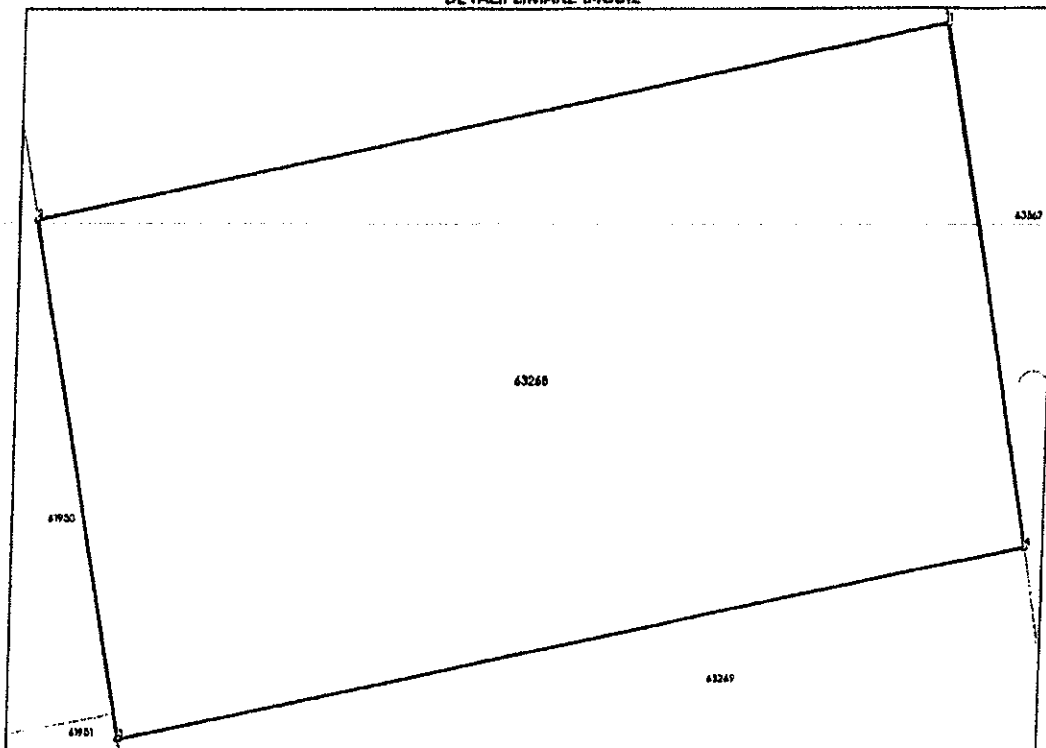
Carte Funciară Nr. 63268 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Frumos.
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
63268	384	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	384	78	2090/171	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	25.943
2	3	14.84
3	4	25.834
4	1	14.843

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

MACOVEI OTILIA P.F.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE

Carte Funciară Nr. 63268 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Frumo
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

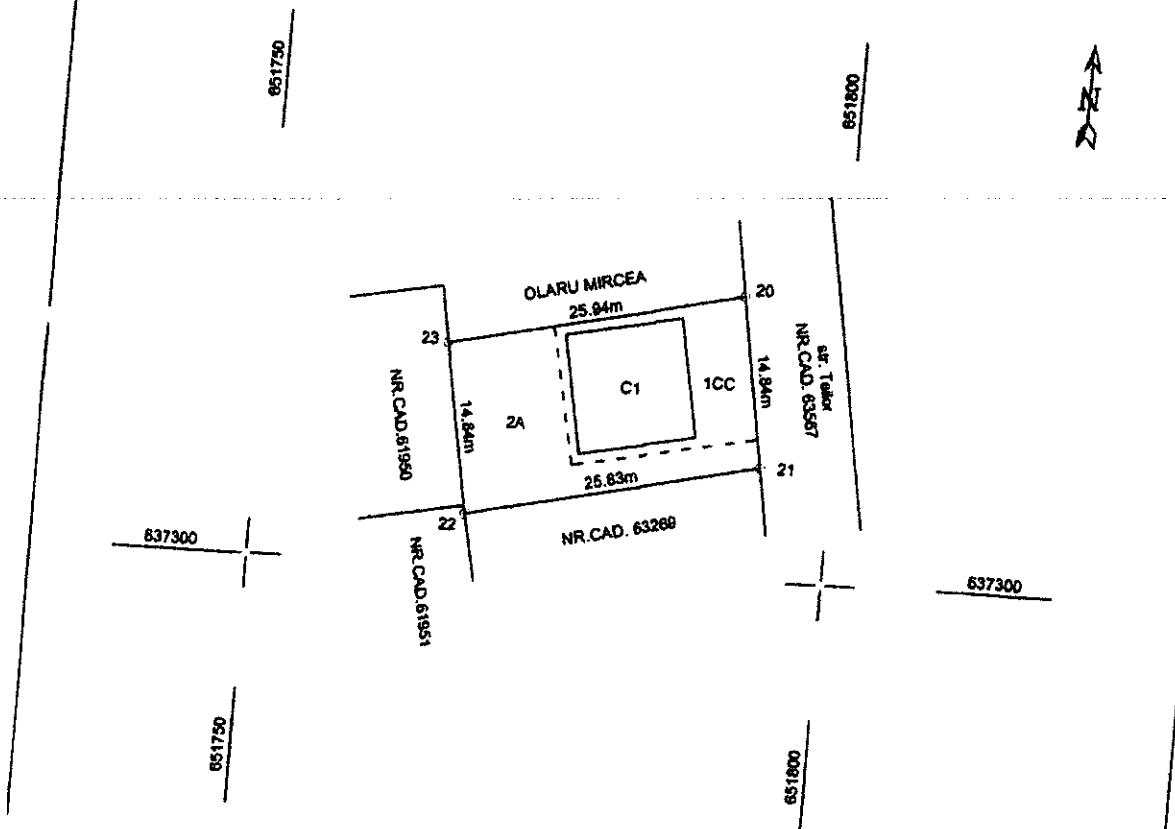
Data și ora generării,
16/09/2025, 09:47

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro



Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)
1	CC	200
2	A	184
-	-	-
-	-	-
Total		384

Mentii:

TARLA 78 : PARCELA 2090/171
TEREN IMPREMUIT CU GARD DIN BETON SI PLASA.

Cod	Destinatia	Suprafata constructie in mp

B. Date referitoare la construcții		
Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol [mp]
C-1	CL	105
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
Total		105

Mențiuni
locuința P+M; suprafața construcție destăurată=210mp; an 2019

Suprafeța totală măsurată a imobilului = 364 mp		Suprafeța din act(e) = 364 mp
Data	Inspector	

Executed by HINDRESCU, Gabriel
S/C. Serial RO-B-F Nr. 0074
S.C. CADTOP B.A.4.
Lul. Serial RO-B-J NR 2463/29.05.2022
Det. Muz. Vici
Serial RO-B-A
Nr. 2463, 2022
CADTOP'S M.I.

4b 05 2025

SE CONFIRMA FAPTUL CA
GRANTA DIN H.C.L. NR. 14
PRESEDINTE DE SEDINTA
CUMEA ANDREI ALEXANDRU

PREZINTA ANEXA FACE 1/ PARTE INTE-
ADOPATA LA 29.01.2026
SECRETAR GENERAL AL
U.A.7. ORASUL TETARU MOS
CRISTIANE COSTEL